

Beeldkwaliteitsplan

Stedenbouwkundig plan Dokter Wallerstraat e.o.

gemeente Rhenen

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

Colofon

Beeldkwaliteitsplan, Dokter Wallerstraat e.o.
Kenmerk: W-25036
Datum: 14/09/2025

In opdracht van:
gemeente Rhenen

het Stedenbouwkundige plan en Beeldkwaliteitsplan is in opdracht van de gemeente Rhenen en in samenwerking met Rhenam Wonen en adviesbureau VKZ opgesteld.

Opgesteld door:
buro Waalbrug
Schoenaker 10, Beuningen
Telefoonnummer: 024-6752356
Emailadres: info@burowaalbrug.nl



▸BEELDKWALITEIT DOKTER WALLERSTRAAT

Het beeldkwaliteitsplan bijbehorend bij het stedenbouwkundig plan voor de Dokter Wallerstraat (d.d. 1 september 2025) gaat nader in op de architectonische uitwerking van de appartementengebouwen. Vanuit het stedenbouwkundig plan zijn hiervoor de volgende uitgangspunten meegegeven:

- De vijf gebouwen vormen één samenhangend ensemble, ze zijn 'familie van elkaar';
- Een eigentijds ontwerp in expressieve baksteenarchitectuur, met de wederopbouwarchitectuur als inspiratie;
- Een gevarieerd beeld door verbijzonderingen in volumes, gevelindeling en dakvormen;
- Versterken van de relatie tussen openbare ruimte en woongebouwen door alzijdige architectuur, toepassing van een plint en inpandige bergingen.



Vogelvlucht visualisatie stedenbouwkundig plan Dr. Wallerstraat e.o. (september 2025)



Stedenbouwkundig plan Dr. Wallerstraat e.o.
(september 2025)

Inspiratie

Het beeldkwaliteitsplan is op onderdelen een verfijning van de stedenbouwkundige opzet. De gewenste beeldkwaliteit vraagt enerzijds een zekere mate van flexibiliteit voor de nadere uitwerking van de architectuur, maar vraagt anderzijds ook duidelijke uitgangspunten. Daarnaast is het vooral ook een communicatiemiddel, waarmee wordt aangegeven wat de 'doelstellingen' zijn ten aanzien van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en samenhang. De opgenomen richtlijnen en principes moeten worden gezien als aansporing en inspiratie voor de verschillende betrokken partijen bij de planontwikkeling.

Hardheidsclausule

Als een bouwplan uitzonderlijke architectonische kwaliteiten bezit, maar niet volledig voldoet aan de beeldkwaliteitaspecten kan daar gemotiveerd van worden afgeweken. Hiervoor is een advies nodig van bijvoorbeeld een commissie ruimtelijke kwaliteit of een supervisor. Dit kan het geval zijn bij bijzonder vormgegeven woningen of naar aanleiding van een omstandigheid die tijdens het opstellen van de beeldkwaliteitaspecten niet voorzien was. In dergelijke uitzonderlijke gevallen kan afstand worden genomen van de eisen uit het beeldkwaliteitsplan.

Beeldkwaliteitaspecten

In het vervolg wordt nader ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit. Aan de hand van enkele thema's wordt de beoogde beeldkwaliteit beschreven en verbeeld. Binnen de beeldkwaliteitsaspecten worden verschillende ontwerpoplossingen aangereikt. De uiteindelijke samenhang in ontwerpkeuzes moet leiden tot een passend architectonisch ontwerp. Alle aspecten komen aan bod. Het kan daarbij voorkomen dat het ene aspect een meer leidende rol en het andere aspect een meer ondergeschikte rol speelt.

Daarbij komen de volgende onderdelen aan bod:

- 1. Architectuurbeeld en samenhang
- 2. Bebouwingsmassa, positie en oriëntatie
- 3. Dak en plint
- 4. Gevelgeleding, raamindeling en balkons
- 5. Materialisatie, kleur en detaillering

1 - Architectuurbeeld en samenhang

Familie van elkaar

De vijf nieuwe woongebouwen van de Dokter Wallerstraat vormen samen één ensemble. Ondanks dat de gebouwen variëren in massa en typologie, zijn ze toch onlosmakelijk familie van elkaar. De samenhang wordt met name gezocht in een verwante architectuurstijl, de materialisatie en het kleurgebruik. De appartementengebouwen hebben een gemeenschappelijke basis maar hebben ieder een eigen persoonlijkheid.

Expressieve baksteenarchitectuur

De verbindende factor is een expressieve baksteenarchitectuur waarmee de vijf gebouwen een nieuw en krachtig beeld vormen naar de centrale, groene ruimte. In het architectuurbeeld wordt daarmee aangesloten op de architectuur van het woonzorgcomplex Bantuinweg 2 en het nieuwe, nog te bouwen, gezondheidscentrum.

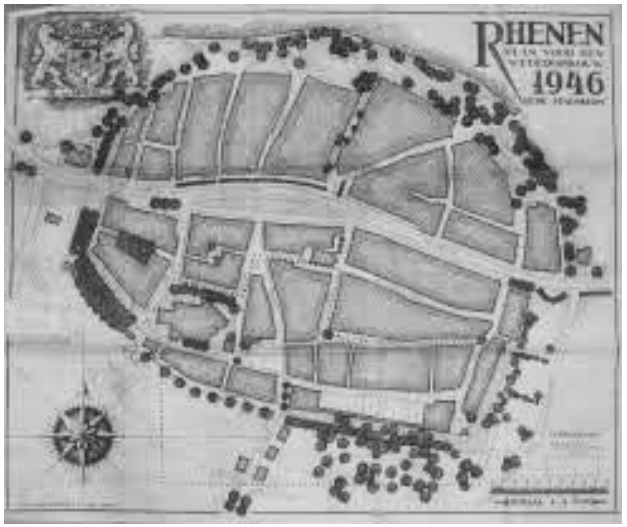
Kenmerken zijn een samengestelde vorm, een schuin oplopend dakvlak, een plastisch gevelbeeld en tweekleurige metselwerk. Voor de vijf nieuwe woongebouwen wordt echter een meer ingetogen architectuurbeeld voorgestaan waarbij op onderdelen wordt verwezen op de architectuur van het woonzorgcomplex en het gezondheidscentrum.

Wederopbouwperiode als inspiratie

Aanvullend op een expressieve baksteenarchitectuur kunnen elementen uit de architectuur van wederopbouwperiode als inspiratie dienen. Enerzijds met een verwijzing naar de tijd dat de omgeving van de Dokter Wallerstraat zich heeft gevormd (de bestaande portiekflats zijn in 1956 gebouwd) en anderzijds vanwege het belang van deze periode in de geschiedenis van Rhenen en de naoorlogse herbouw van de binnenstad. Uitgangspunt hierbij was het creëren van een nieuw stadsbeeld gebaseerd op de middeleeuwse stad, bestaan uit individuele panden in een traditionele architectuurstijl.

Elementen in de nieuwe architectuur die refereren naar de wederopbouwperiode kunnen zijn de detaillering, de verschillende verbanden en reliëfpatronen in het metselwerk, zoals bijvoorbeeld rollagen van metselwerk in een contrasterende kleur. Daarnaast kan ook geput worden uit andere kenmerken als een verticaal ritme in het gevelbeeld, een omlijsting van geveldelen en/of het toepassen van betonnen accenten.

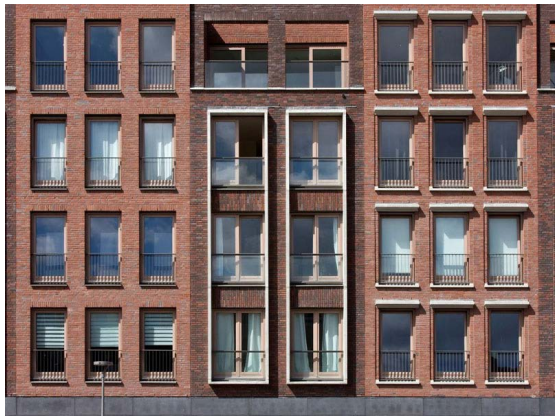
Wederopbouw van Rhenen





Expressieve baksteenarchitectuur





Recente bebouwing in de omgeving: Gezondheidscentrum en woonzorgcomplex Bantuinweg 2







Wederopbouwarchitectuur





2 - Bebouwingsmassa, positie en oriëntatie

De positie van de vijf appartementengebouwen is bepaald in de stedenbouwkundige opzet. Binnen de samenhang van de vrijstaande woongebouwen georiënteerd op een gemeenschappelijke groene ruimte, versterken verschillen in bouwhoogten en rooilijnen de autonomie van de afzonderlijke gebouwen. In de bouwmassa en -hoogte van de afzonderlijke woongebouwen dient eenvormigheid te worden vermeden. De hoogte van de appartementengebouwen varieert tussen 4 en 6 bouwlagen. De meeste woongebouwen staan ten opzichte van elkaar niet in dezelfde rooilijn.

Doorzichten en (hoogte)accenten

Binnen de planlocatie vormt de nieuwe invulling een samenhangende en evenwichtige compositie van vijf individuele woongebouwen. De aaneenschakeling van de gebouwen aan de centrale ruimte geeft een gevarieerd beeld. De woongebouwen hebben een onderscheidend programma ten opzichte van de meeste bebouwing in de omgeving. Dit komt onder andere tot uitdrukking in de bouwmassa en de vormgeving van de gebouwen. Doorzichten en (hoogte)accenten spelen daarbij een belangrijke rol, zowel binnen de planlocatie als in de ruimtelijke compositie van de bebouwde omgeving en de stad.

Alzijdigheid van de architectuur

Samenhang tussen de gebouwen ontstaat onder meer door de alzijdigheid van de architectuur. Ondanks het duidelijke verschil tussen de parkeerzijde en de groene zijde, worden anonieme achterkanten zoveel mogelijk voorkomen. Verblijfsruimte creëren aan de galerijzijde kan daaraan bijdragen.

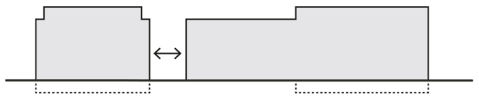
Aansluiting met omgeving

Waar de nieuwe woongebouwen aansluiten op de bestaande bebouwing dient bijzondere aandacht te zijn voor architectonische uitwerking van het aangrenzende gevelbeeld.

Inpandige bergingen

Bergingen bij de appartementen dienen inpandig gerealiseerd te worden. Vanuit de stedenbouwkundige opzet en de aansluitende inrichting is het niet gewenst dat andere bebouwing buiten het appartementengebouw wordt geplaatst.

Noordzijde

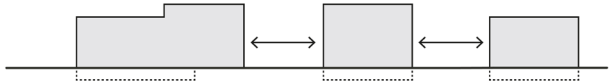


contour bebouwingsmassa



geleding massa/rooilijn

Zuidzijde



contour bebouwingsmassa



geleding massa/rooilijn



samengesteld beeld

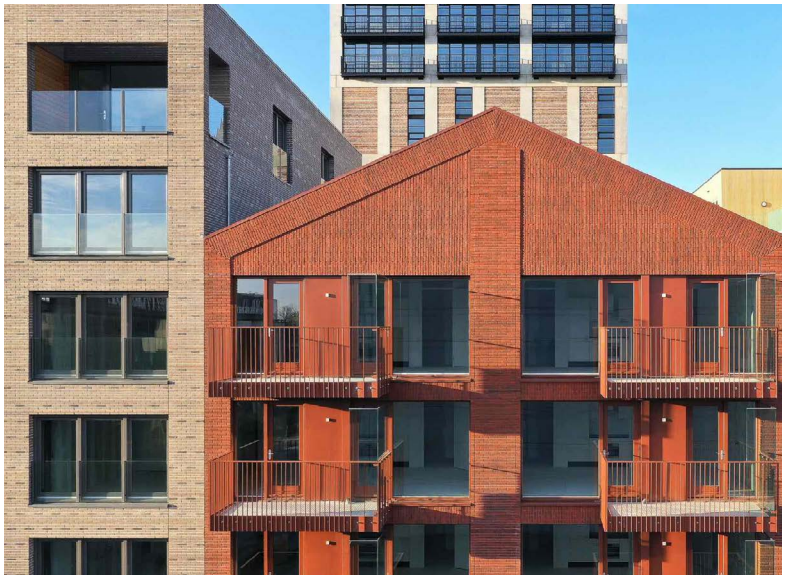
(suggesties op basis van gestelde kaders)

Afzonderlijke gebouwen binnen één ensemble









3 - Dak en plint

De woongebouwen kennen in principe een traditionele opbouw: een basis (plint), een middendeel en een dakbeëindiging. Met de toepassing van een plint en een bijzondere dakrand of opbouw, wordt een nadere geleding aangebracht in de bouwmassa en het gevelbeeld van het gebouw. Dit komt ten goede aan de ruimtelijk inpassing van de nieuwbouw binnen de bestaande omgeving.

Verbijzondering overgang dak naar gevel

Belangrijk is een sprekende overgang van dak naar gevel. Een verbijzondering van de dakrand, een (schuin)oplopende gevel, een licht oplopend dakvlak, een afwijkende, bovenste bouwlaag of een opbouw (met setback) levert een belangrijke bijdrage aan de geleding van de verschillende woongebouwen. Per woongebouw wordt bekeken wat een passende vorm is, afhankelijk van de bouwmassa en de architectonische uitwerking. Met de toename in bouwhoogte is de beëindiging van de verschillende gebouwen een wezenlijk thema in het silhouet van Rhenen.

Bij voorkeur geen zichtbare lifthuizen of technische ruimten op het dak maar verborgen achter gevelopstanden of uitgewerkt als deel van het gebouw. Mocht dit niet mogelijk zijn, worden installaties op het dak in ieder geval zoveel mogelijk geclusterd en uitgevoerd in een neutrale kleur.

Verbijzondering plint

De relatie tussen de openbare ruimte en de woongebouwen kan door de toepassing van een plint worden benadrukt. Hiermee wordt het gebouw verbonden met de centrale, groene ruimte en wordt samenhang gecreëerd tussen de verschillende gebouwen. Aangezien overwegend wordt gewoond op de begane grond en de woongebouwen een relatief lage bouwhoogte kennen, is de plint van beperkte invloed op het gehele architectonisch ontwerp. De vormgeving, hoogte, detaillering, en materiaal- en kleurgebruik van de plint kan per woongebouw verschillend zijn.

Noordzijde

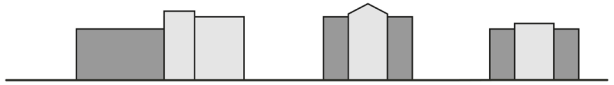


verbijzondering dakrand

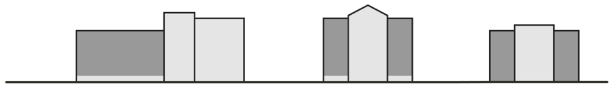


verbijzondering plint

Zuidzijde



verbijzondering dakrand



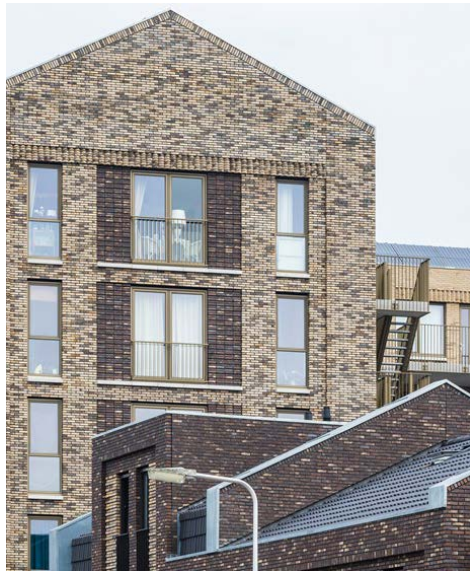
verbijzondering plint

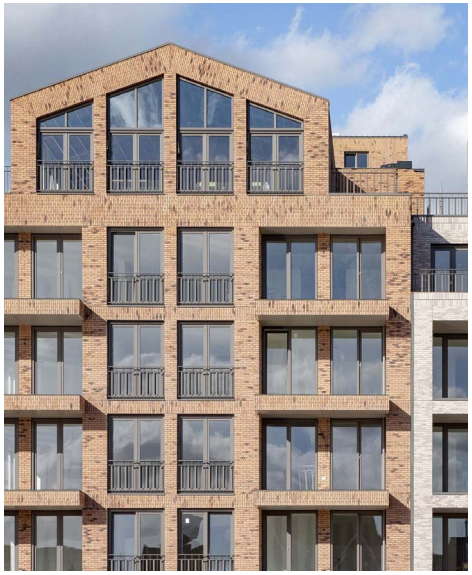


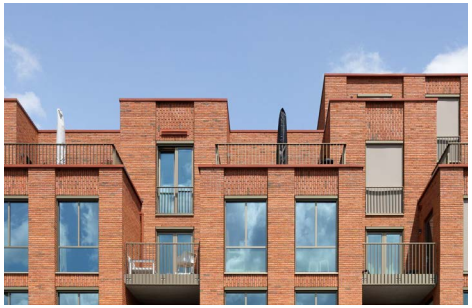
samengesteld beeld

(suggesties op basis van gestelde kaders)

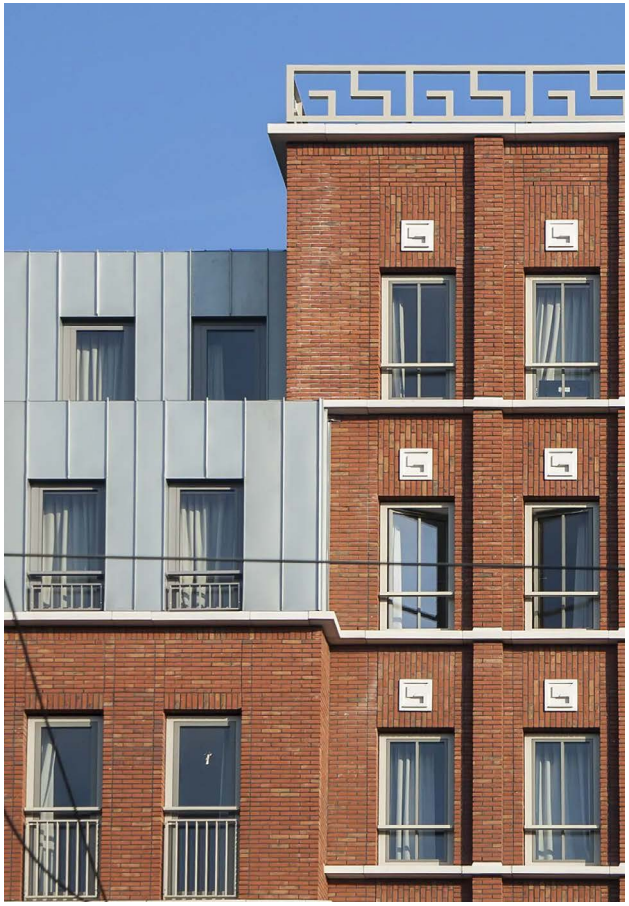
Verschillende dakranden en plinten

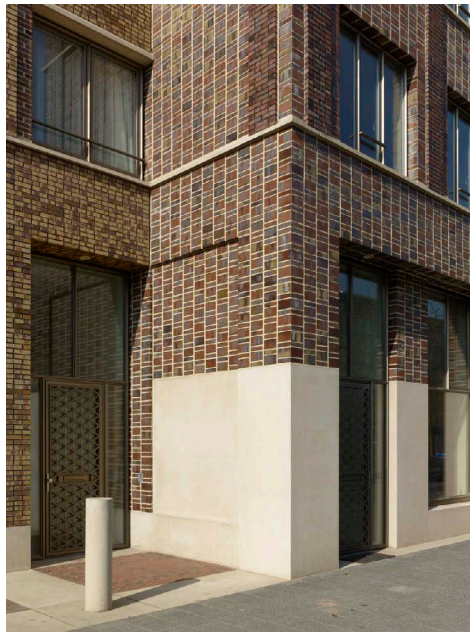


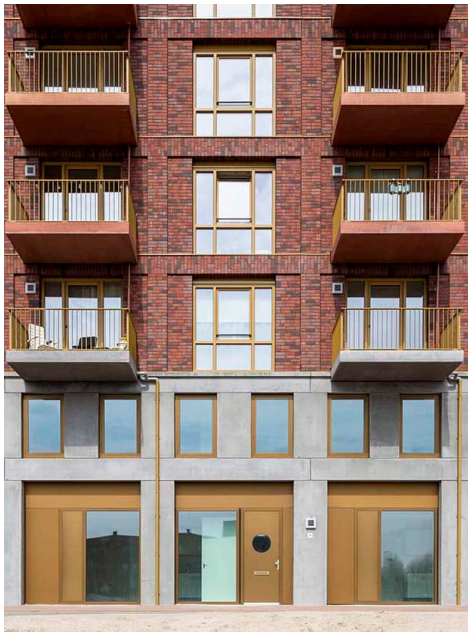












4 - Gevelgeleding, raamindeling en balkons

Binnen het samenhangende architectuurbeeld (expressieve baksteenarchitectuur) worden de verschillen tussen de individuele woongebouwen met name tot uitdrukking gebracht in het eigen gevelbeeld, en een andere detaillering en kleurgebruik.

Entrees

Bijzondere aandacht gaat uit naar de entrees van de gebouwen. De entree is duidelijk herkenbaar, uitnodigend en wordt zorgvuldig vormgeven. Entrees zijn als onderdeel van het volume en de plint vormgeven, bij voorkeur terugliggend.

Verticale geleding

Het architectuurbeeld van de woongebouwen wordt bepaald door een (overwegend) verticale geleding van de gevels, gecombineerd met horizontale elementen. Door de gevel op te delen in kleinere vlakken krijgt de massa van een woongebouw een aangename schaal. Gestreefd wordt naar een evenwichtige verhouding tussen dichte en open vlakken. Volledig gesloten (blinde) gevels zijn uitgesloten.

Onderscheidende ritmiek

Naastgelegen woongebouwen hebben een onderscheidende ritmiek in de gevel. De plaats, afmetingen en verhoudingen van kozijnen en balkons dienen goed op elkaar en op de karakteristieken van het woongebouw te zijn afgestemd en is per woongebouw verschillend.

Geïntegreerd galerij

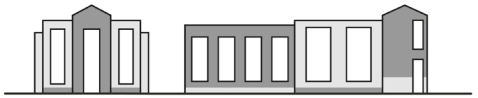
Drie appartementengebouwen hebben een centrale ontsluiting en daarmee een alzijdige oriëntatie. Twee appartementengebouwen zijn voorzien van een galerijontsluiting. De galerij dient geïntegreerd te worden in het ontwerp van het gebouw. Op de bovenste verdieping is sprake van een overdekte galerij. Bij voorkeur de galerij vergroenen waar mogelijk.

Geïntegreerd balkons

De balkons zijn geïntegreerd in het ontwerp van een woongebouw. Dit kan op verschillende manieren worden uitgewerkt in samenhang met de architectuur van het woongebouw. Daarnaast zal dit ook afhankelijk zijn van de grootte van de balkons (en het appartement), het type woongebouw en de prijsklasse. Het heeft de voorkeur dat balkons deels inpandig liggen, bijvoorbeeld 1 meter achter de gevel. Daarnaast kan ook samenhang worden gecreëerd door de afstemming van de vormgeving en materialisering van de balkons met de die van de gevel van een woongebouw. Voor ieder woongebouw wordt in principe één type balkon toegepast.

De woongebouwen grenzen aan alle zijden aan het openbaar gebied. Privé-tuintjes op maaiveld zijn uitgesloten. Wanneer appartementen op de begane grond een eigen buitenruimte hebben is deze vergelijkbaar met de balkons op de verdiepingen.

Noordzijde

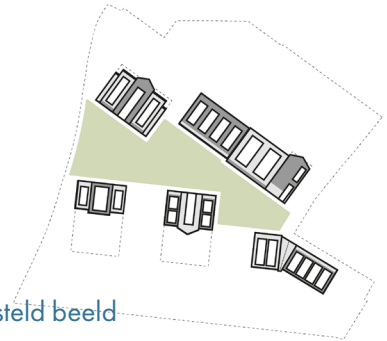


verticale geleding gevelbeeld

Zuidzijde



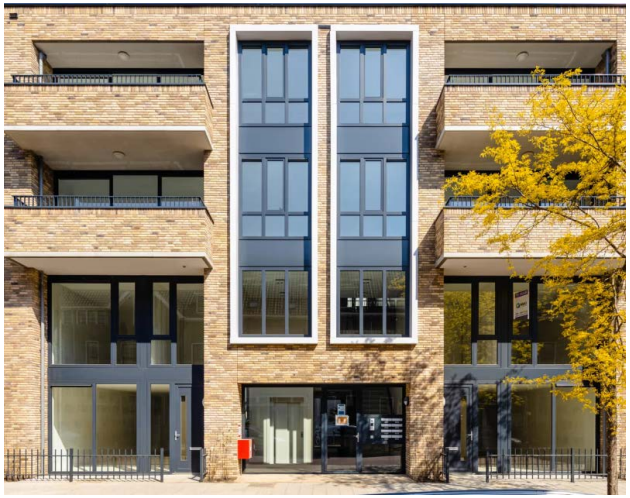
verticale geleding gevelbeeld



samengesteld beeld

(suggesties op basis van gestelde kaders)

Verticale geleding





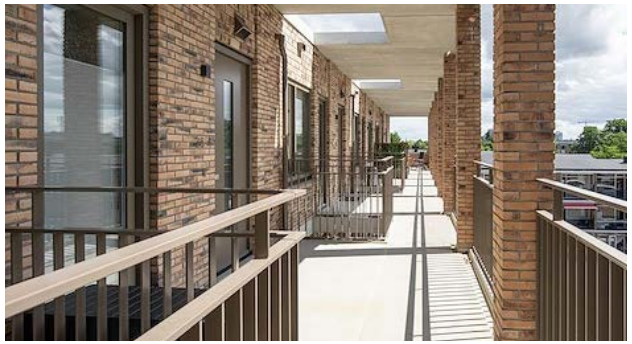


Onderscheidende ritmiek



Geïntegreerde balkons, galerij en entree









5 - Materialisatie, kleur en detaillering

Expressief metselwerk

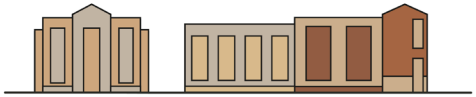
De basis voor de gewenste samenhang in de architectuur wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels, variërend van geel/beige tot rood/bruin genuanceerd. Per woongebouw wordt in basis één kleur metselwerk toegepast, gecombineerd met een tweede kleur voor ondergeschikte delen als bijvoorbeeld een plint, rollagen, bijzondere metselwerkverbanden of siermetselwerk. Voor grotere gevelvlakken kunnen twee kleuren metselwerk worden toegepast. Kozijnen zijn onopvallend en harmoniëren met de kleur van de gevel.

Combinatie met beton en hout

De basis is baksteenarchitectuur. Daarnaast kan voor delen van de gevel beton worden toegepast, waarmee een stoer element wordt toegevoegd. Ook combinaties met ander materiaal bijvoorbeeld hout zijn mogelijk om het beeld te verzachten. Per woongebouw dient hierin een afgewogen keuze te worden gemaakt.

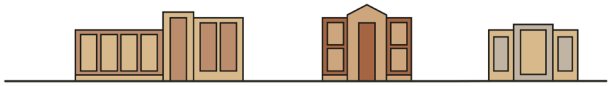
Door te variëren in de verhouding waarin verschillende materialen binnen de gevel voorkomen ontstaan subtiele verschillen. Uitgangspunt is om met slechts enkele middelen (materialen, kleuren) een rijk en gevarieerd beeld te creëren.

Noordzijde

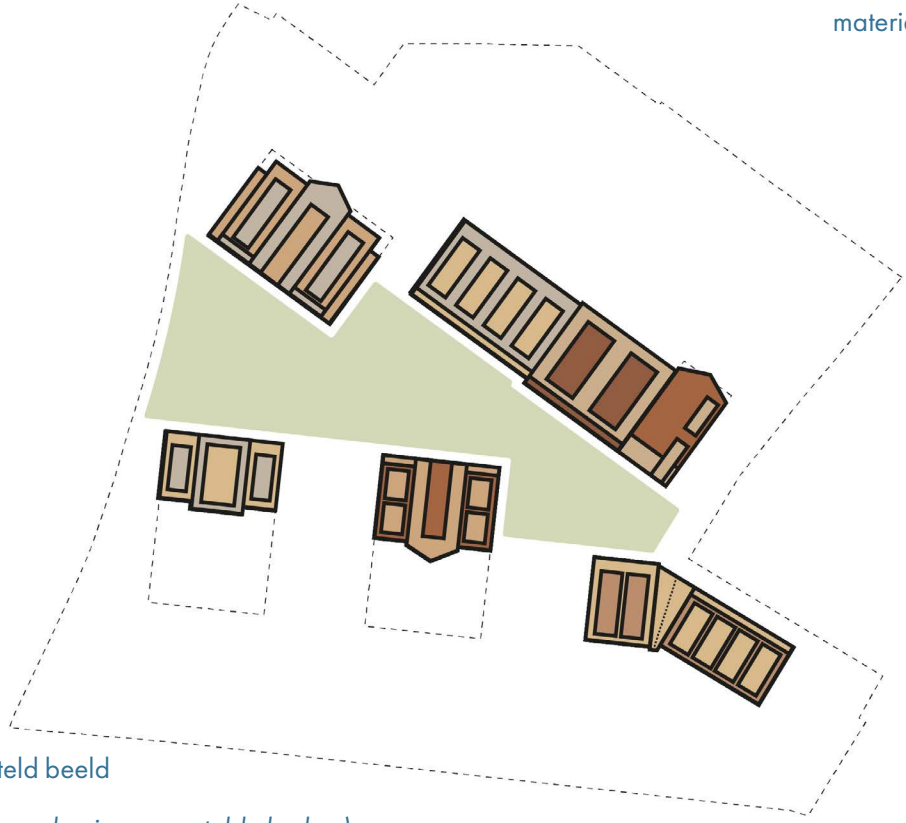


materialisatie en kleurgebruik

Zuidzijde



materialisatie en kleurgebruik

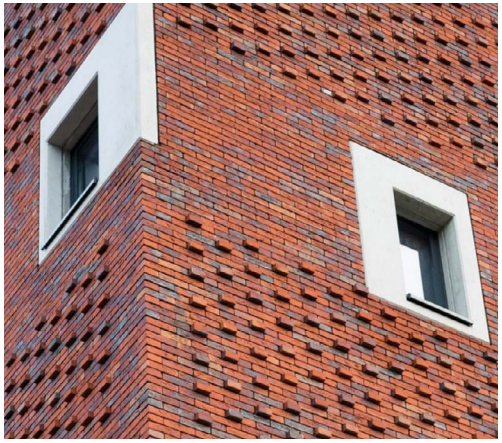


samengesteld beeld

(suggesties op basis van gestelde kaders)

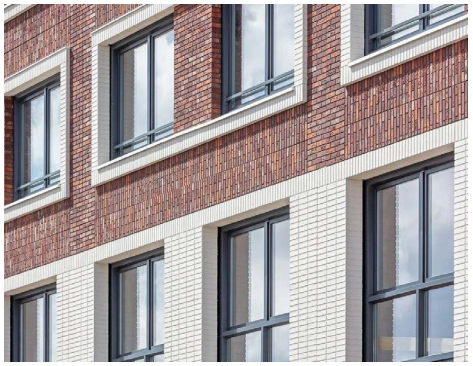
Verschillende kleuren baksteen & verbijzondering metselwerk

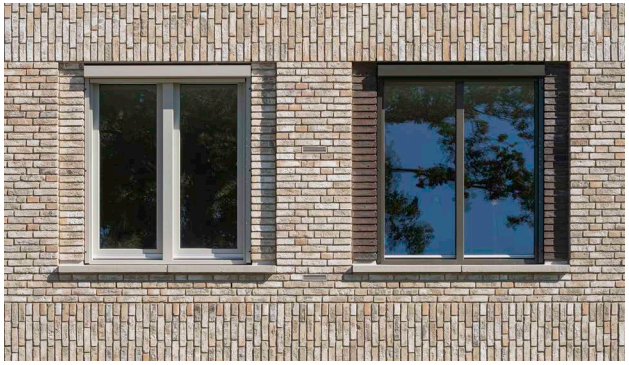


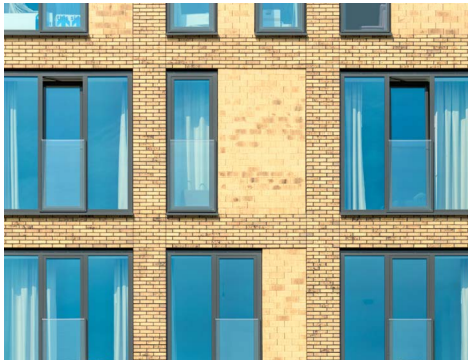














Aandachtspunten MooiSticht

In het advies van 13 februari 2026 geeft MooiSticht enkele aanbevelingen als aanvulling op het beeldkwaliteitplan . Deze aanbevelingen zijn in de vorm van onderstaande aandachtspunten toegevoegd.

1-Architectuurbeeld en samenhang:

- Wij adviseren vanwege het forse bouwprogramma uit te gaan van een terughoudende, maar wel hoogwaardige en samenhangende architectuur. Een teveel aan variatie is ongewenst

2-Bebouwingsmassa, positie en oriëntatie:

- Zoveel mogelijk vermijden van gesloten plinten.
- Veel ontwerpaandacht voor de galerij gevel. Het is van belang te streven naar een alzijdige, en gelijkwaardige kwaliteit van de gevels.

5-Materialisatie, kleur en detaillering:

- Een samenhangend kleur en materiaalgebruik passend bij het groene karakter van het terrein.
- Aandacht voor de details (metselwerk), diepe negge toepassen, etc,

De inrichting van de openbare ruimte maakt geen onderdeel uit van het BKP. Voor het algehele beeld is de inrichting van de openbare ruimte, het groen en ook het parkeren wel van wezenlijk belang.



buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen
Telefoonnummer: 024 - 675 23 56 **Emailadres:** info@burowaalbrug.nl **Website:** www.burowaalbrug.nl
Rekeningnr.: IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer:** 58365524 **BTW Nummer:** NL8530.06.453.B01